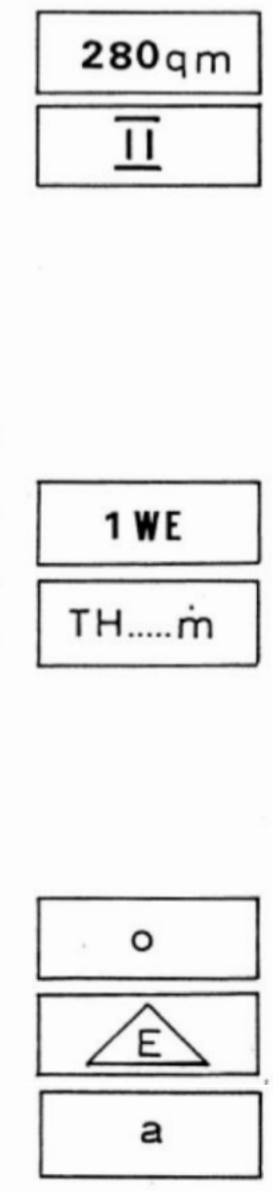


A: MD₁, a
B: MD₂ GR: 150qm, GF: 280qm, II, TH: 600m, o, E 1WE
C: MD₁ GRZ: 0,6 GFZ: 1,2, II, TH: 600m, o, E

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis der Liegenschaftskataster übereinstimmen.
 Der Landrat der Wetteraukreise - Katasteramt - Friedberg, den 16. 6. 1994
 [Signature]

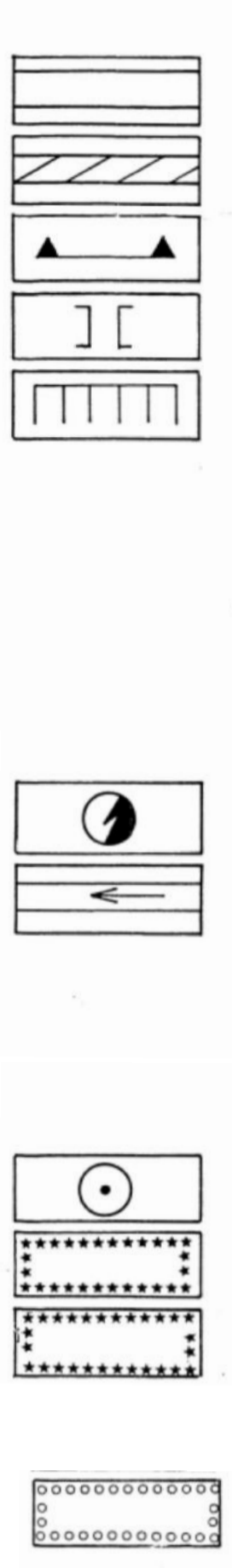
PLANZEICHENERKLÄRUNG - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
 zum Bebauungsplan Nr. 16
 Ortskern, Teil 2, 3 und 4

- A** einfach überplanter Bereich im Sinn des § 30 Abs. 2 BauGB
- B, C** qualifiziert überplante Bereiche im Sinn des § 30 Abs. 1 BauGB
- MD₁** Dorfgebiet 1
 Die nach § 5 Abs. 2 Nr. 4, 7, 8 u. 9 BauNVO und nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 Das sind:
 - Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
 - Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - Vergnügungsstätten im Sinn des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
- MD₂** Dorfgebiet 2
 Die nach § 5 Abs. 2 Nr. 4, 5, 7, 8, u. 9 BauNVO und nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 Das sind:
 - Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Spielwirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - Vergnügungsstätten im Sinn des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
- II. Maß der baulichen Nutzung**
 zulässige Grundfläche als Obergrenze
 Innerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksfläche dürfen bauliche Anlagen mit einer Grundfläche von nicht mehr als 150 m² in der Summe errichtet werden (Versiegelungsgrad). Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche wird ausgeschlossen.



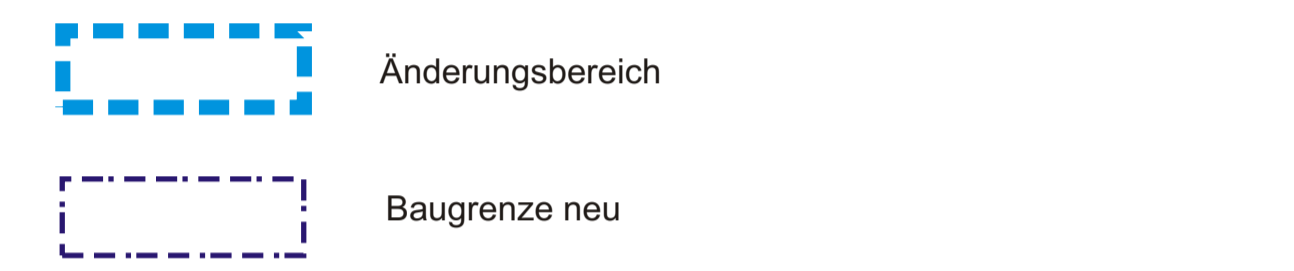
- zulässige Geschosfläche als Obergrenze
- Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Obergrenze
 Zulässig sind zwei Vollgeschosse und der Ausbau des Dachgeschosses bis unterhalb der nach Landesrecht geltenden Grenze für ein Vollgeschöß.
- Die Aufenthaltsräume im Dachgeschöß einschließlich der zu ihnen gehörenden Trepperräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Berechnung der Geschosfläche ganz mitzurechnen.
- Stellplätze, die in die Gebäude integriert werden, sind nicht auf die Geschosfläche anzurechnen.
- zulässige Anzahl von Wohneinheiten in einem Wohngebäude als Obergrenze
- Traufhöhe der baulichen Anlage als Obergrenze
 Die Traufhöhe wird in der Mitte der parallel zum öffentlichen Gehweg verlaufenden Außenwand des Gebäudes vom Anschnitt mit dem natürlich gewachsenen Gelände senkrecht nach oben bis zum Anschnitt mit der Dachhaut gemessen.
- III. Bauweise, Baugrenzen**
offene Bauweise
 Mit Zustimmung des Nachbarn kann ein Einzelhaus auch einseitig auf der seitlichen Grundstücksgrenze errichtet werden.
 nur Einzelhäuser zulässig
- abweichende Bauweise**
 Die hier festgesetzte abweichende Bauweise dient dem Ziel, die historisch gewachsene Hofreihenbebauung in ihrer Struktur zu erhalten. Sie wird durch folgende baulichen Merkmale gekennzeichnet, die im Rahmen der besonderen Bauweise festgeschrieben werden und einhalten sind:
 - Giebelständigkeit der Gebäude auf der Straßenbegrenzungslinie. Ein Giebelbauteil ist zum öffentlichen Straßenraum hin auszurichten
 - beidseitige oder einseitige seitliche Grenzbebauung mit der Folge, daß diese Anordnung der Gebäude mittig zwischen zwei baulichen Anlagen oder einseitig zwischen einem Gebäude und einer seitlichen Grundstücksgrenze eine Abstandsfläche zwischen 5 m Breite eingehalten wird. Hierdurch soll vom öffentlichen Straßenraum aus eine Hofeinfahrt entstehen, die nicht mit Geschosfläche überbaut werden darf

- rückwärtige Schließung des Hofes durch einen Gebäudequerschnitt mit oder ohne Durchfahrtsmöglichkeit, der von einer zu anderen seitlichen Grundstücksgrenze errichtet werden soll. Hierfür ist die Zustimmung der Nachbarn erforderlich, soweit die vorhandene Bebauung auf dem eigenen Grundstück oder auf dem Nachbargrundstück nicht bereits als Grenzbebauung errichtet wurde
- die Gebäudewände auf den seitlichen Grundstücksgrenzen sind als Brandwände auszubilden
- die e-forderlichen Stellplätze sind in die Gebäude als ebenerdige Stellplätze zu integrieren
- Baulinie**
- Baugrenze**
- überbaubare Grundstücksfläche**
- IV. Nebenanlagen**
 Nebenanlagen im Sinn des § 14 Abs. 1 BauNVO dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den für sie im Bebauungsplan zeichnerisch oder textlich festgelegten Standorten errichtet werden. Kinderspielflächen sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Baulinie**
- Baugrenze**
- überbaubare Grundstücksfläche**
- IV. Nebenanlagen**
 Nebenanlagen im Sinn des § 14 Abs. 1 BauNVO dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den für sie im Bebauungsplan zeichnerisch oder textlich festgelegten Standorten errichtet werden. Kinderspielflächen sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.



- V. Verkehrsflächen**
 Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 Öffentliche Erschließungsstraße im Einbahnverkehr
 Einfahrtsbereich
 Brückenbauwerk für Zufahrt
 Öffentliche Stellplätze
 private Stellplätze im Planbereich A sind als ebenerdige Stellplätze in die Gebäude zu integrieren
 private Stellplätze im Planbereich C sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als ebenerdige Stellplätze in Gebäude oder zwischen den Gebäuden als Grenzbebauung zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Stellplätze nur im Vorgartenbereich zulässig. Sie sind nicht überdacht oder in Form von allseitig offenen Carports anzuordnen. Garagenbauten als Einzelgebäude sind unzulässig.
- VI. Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung**
 Trafostation
 Entwässerungsgraben für Niederschlagswasser
 Das Niederschlagswasser, was auf dem an den Graben angrenzenden Baugrundstücken anfällt, ist dem Graben zuzuleiten, soweit es nicht als Brauchwasser auf dem Grundstück Verwendung findet und zu diesem Zweck in Zisternen aufgefangen wird.
- VII. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Grünbereiche**
 Erhaltung von Bäumen
 Erhaltung von Büschen
 Erhaltung von Hecken
 Pro Baugrundstück ist ein großkroniger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum der Pflanzliste 2 zu pflanzen.
Pflanzliste 2: Bäume
 a) großkronige Bäume
 Esche, Espe, Feldulme, Flatterulme, Hainbuche, Kotschuhe, Sommerlinde, Spitzahorn, Stieleiche, Traubeneiche, Winterlinde
 Praxinus excelsior, Populus tremula, Ulmus carpinifolia, Ulmus laevis, Carpinus betulus, Fagus sylvatica, Tilia platyphyllos, Acer platanoides, Quercus robur, Quercus petraea, Tilia cordata
 b) Obstbäume
 Apfelsorten, Kaiser Wilhelm, Winterrebour, Jacob Leibel, Schafnase, Weiser Winterkalvill, Brettacher
 Birnen: Alexander Lucas, Gute Graue, Clapps Liebling, Schweizer Wasserbirne
 Zwetschen / Mirabellen: Mirabelle von Nancy, Hauszwetsche
 Zwei Außenwände der Hausfassaden und die Carports sind mit Kletterpflanzen der Pflanzliste 1 zu bepflanzen.
Pflanzliste 1: Schling- und Kletterpflanzen
 Selbstklimmender: Efeu, Wilder Wein, Wilder Wein
 Rankend: Wilder Wein, Gemeine Waldrebe, Echte Waldrebe
 Schlingend (Kletterhilfen notwendig): Jellingervleibler, Schlingklettererich, Wald-Geißblatt, Lonicera caprifolium, Polygonum ambertii, Lonicera peniclymenum
 Ausgenommen von diesen Festsetzungen wird der Planungsbereich A.
 Erschließungsstraßen im Einbahnverkehr sind mit einer wassergebundenen Decke herzustellen.
 Zugangswege, Zufahrten und Gartenwege sowie Terrassenflächen auf den Baugrundstücken sind so zu befestigen, daß das Niederschlagswasser versickern kann.
 Das Niederschlagswasser von den Bächen ist in Zisternen aufzufangen und dann als Brauchwasser oder zur Bewässerung des Gartens zu verwenden. Alternativ kann es auf dem Grundstück versickern oder soweit möglich einem Entwässerungsgraben zugeleitet werden.
- VIII. Gestaltungsvorschriften**
 Überdachte Stellplätze im qualifiziert überplanten Planungsbereich B und C des Bebauungsplanes sind außerhalb der Wohngebäude als allseitig offene Carports herzustellen.
 Dächer im qualifiziert überplanten Planungsbereich A des Bebauungsplanes sind als Satteldächer oder versetzte Satteldächer auszubilden. Die Dachneigung darf 35° nicht überschreiten.
 Traufhöhe, Firsthöhe und Dachneigung der vorhandenen Bebauung im einfach überplanten Planungsbereich A des Bebauungsplanes gelten auch für Ergänzungs- oder Erneuerungsbauten, die in diesem Teilbereich des Bebauungsplanes entstehen sollen.
- IX. Nachrichtliche Übernahme**
 Denkmalschutz. Eine Veränderung der Bausubstanz bedarf der Zustimmung des Landesamtes für Denkmalpflege.

Festsetzungen zur 1. Änderung
 Für alle nicht geänderten Festsetzungen gilt das zur Zeit der Rechtswirksamkeit der Fassungen dieses Bebauungsplans geltende Baurecht:
 Rechtswirksam seit: 08.07.1995



In den Änderungsbereichen werden Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß Eintragung festgesetzt; für diese Grundstücke gilt das Baurecht zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der 1. Änderung.

Sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen gem. § 1a (3) BauGB in Verbindung mit der Kompensationsverordnung (KV)

Für die mit den bauleitplanerischen Festsetzungen einhergehenden Beeinträchtigungen ist ein Gegenwert in Höhe von 15.400 Wertpunkten gemäß Kompensationsverordnung Hessen i.d.F. vom 1. September 2005 zu erbringen.

Beurkundung des Vollzugs
 Die Abbuchung der Wertpunkte aus vorlaufenden Ersatzmaßnahmen der Gemeinde Ober-Mörlen durch die Untere Naturschutzbehörde des Wetteraukreises ist erfolgt.

..... Datum Stempel Unterschrift

Genehmigungsvermerk
 Der Aufstellungsbeschluss erfolgte am 17.02.2014

Offenlegung
 öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 13 BauGB vom 21.10.2014 bis zum 21.11.2014

Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB am 23.05.2015
 Datum Stempel Unterschrift

Öffentliche Bekanntmachung gem. § 10(3) BauGB am 31.07.2015
 Datum Stempel Unterschrift

Gemeinde Ober-Mörlen

Bebauungsplan Nr. 16
 Ortskern Teil 2, 3 und 4

1. Änderung
 Stand November 2014
 Satzung
 M 1: 1.000

Bischoff & Heß
 Landschaftsökologie und Projektplanung
 Breiter Weg 133 * 35440 Linden
 Tel.: 06403 / 7748544